

令和7～10年度 富谷市複合図書館総合管理業務（長期継続）

仕様書

項目	数量	単位	単価（円）	金額（円）	備考
<b>1 警備業務</b>					
(1)夜間常駐警備	36	ヶ月			年中無休
・月、火、祝日の翌日及び第4金曜日 17:00～21:30 2名以上					
・水～金 19:00～21:30 2名以上					
・土、日、祝日 18:00～21:30 2名以上 <small>(12月29日から翌年の1月3日までの8:30から21:30までの間については、警備員の人数を2名以上とする。)</small>					
計(①)					
(2)機械警備					
・警備費（オープン前：2026.3.1～2026.3.31）	1	ヶ月			警戒：侵入・火災・設備一括
・警備費（オープン後：2026.4.1～2029.3.31）	36	ヶ月			警戒：侵入・火災・設備一括
・機器及び工事費	37	ヶ月			
計(②)					
計(①+②)					…A
<b>2 設備保守業務</b>					
(1)自家用電気工作物保安管理代行業務（設備容量800KVA）					
・月次点検（オープン前：2026.3.1～2026.3.31）	1	ヶ月			絶縁監視含む
・月次点検（オープン後：2026.4.1～2029.3.31）	36	ヶ月			絶縁監視含む/現地点検年6回
・年次点検	3	回			毎年1回/停電3～4時間程度
計(③)					
(2)太陽光発電設備（PCS出力100kw）					
・定期点検	6	回	-	-	上記2（1）に含む
・年次点検	3	回	-	-	上記2（1）に含む
計(④)					
(3)消防設備保守点検					
・機器点検	3	回			
・機器点検及び総合点検	3	回			
計(⑤)					
(4)換気空調保守点検					
・マルチエアコン保守点検（室外機6台）	6	回			フロン排出抑制法簡易点検2回分含む
・マルチエアコン保守点検（室内機20台）	6	回			プレフィルター清掃含む/フロン排出抑制法簡易点検2回分含む
・パッケージエアコン保守点検（室外機2台）	6	回			フロン排出抑制法簡易点検2回分含む
・パッケージエアコン保守点検（室内機2台）	6	回			プレフィルター清掃含む/フロン排出抑制法簡易点検2回分含む
・全熱交換器保守点検（15台）	6	回			プレフィルター清掃含む
・シロッコファン保守点検（7台）	3	回			
・ダクト形換気扇（3台）	3	回			
・フロン排出抑制法簡易点検	6	回			
・フロン排出抑制法定期点検（室外機）	1	回			室外機圧縮機7.5kw以上
計(⑥)					
(5)給排水設備保守点検					
・ヒートポンプ式給湯器保守点検（2台）	3	回			
・電気温水器保守点検（4台）	3	回			

項目	数量	単位	単価 (円)	金額 (円)	備考		
排水ポンプ保守点検 (1組)	3	回					
計 (⑦)							
<b>(6) 建築基準法12条点検</b>							
防火設備定期検査	3	回			防火扉・防火シャッター		
特定建築物定期調査 ※外壁全面打診検査を除く	1	回			敷地・外部仕上・防火・避難関係		
計 (⑧)							
<b>(7) その他点検</b>							
自動ドア保守点検 (6台)	6	回			メーカー保守限定		
エレベーター保守点検 (2台) ※リモート点検・遠隔監視付	36	ヶ月			メーカーフルメンテナンス契約限定/法定検査含む		
計 (⑨)							
計 (③~⑨)					…B		
<b>3 環境衛生業務</b>							
(1) 建築物環境衛生管理技術者選任 (オープン前: 2026. 3. 1 ~ 2026. 3. 31)	1	ヶ月					
建築物環境衛生管理技術者選任 (オープン後: 2026. 4. 1 ~ 2029. 3. 31)	36	ヶ月					
計 (⑩)							
<b>(2) ねずみ害虫防除</b>							
重点調査	12	回			IPM施工		
全館調査	6	回					
計 (⑩)							
(3) 室内空気環境測定 (11P)	18	回			室内10ポイント+外気1ポイント		
計 (⑪)							
計 (⑩~⑪)					…C		
<b>4 清掃業務</b>							
<b>(1) 常駐清掃</b>							
					年中無休		
日常清掃 (オープン前: 2026. 3. 1 ~ 2026. 3. 31)	1	ヶ月					
日常清掃 (オープン後: 2026. 4. 1 ~ 2029. 3. 31)	36	ヶ月					
資機材消耗品等	3	式					
インスペクション (清掃品質検査)	3	回					
計 (⑫)							
<b>(2) 定期清掃</b>							
窓ガラス清掃 (632㎡)	6	回			外周面・風除室/構造上、作業が出来ない箇所は除外		
カーペットクリーニング (2, 368㎡)	6	回					
床面洗浄ワックス塗布 (522㎡)	9	回			剥離洗浄は別途		
床面洗浄 (131㎡)	9	回					
計 (⑬)							
計 (⑫+⑬)					…D		
<b>合計 (入札額)</b>					<b>A + B + C + D</b>		
特記事項	履行期	令和11年3月31日まで		予 定 価 格 計 算 書	円 × 1.1		
	納場	富谷市成田一丁目 富谷市複合図書館 地内				=	円
	その他条件等	「総合管理業務仕様書」、「別紙1」及び「別紙2」のとおり				予 定 価 格	円
						消費 税 相 当 額	円

# 総合管理業務仕様書

この仕様書は、業務の大要を示すものであるが、委託者（以下「甲」という。）が施設管理上必要と認めた業務については、本書に示されない事項についても必要に応じ委託契約金額の範囲内で甲及び受託者（以下「乙」という。）の協議の上、実施するものとする。

1. 業務名 令和7～10年度 富谷市複合図書館総合管理業務（長期継続）

2. 委託場所 富谷市成田一丁目1番地1

3. 委託期間 令和8年3月1日 から 令和11年3月31日 まで  
（地方自治法第234条の3に基づく長期継続契約）

## 4. 設備保守業務

### 1) 業務概要

設備の機能を常に良好な状態に維持するよう定期的に点検清掃を実施し、耐久性の向上を図るとともに、経費の節減に努める。

### 2) 業務内容

設備保守業務の対象となる設備概要及びその主な業務内容は、末尾に明記する特記仕様書のとおりとする。

### 3) 業務実施日

乙は、甲と協議のうえ、設備保守業務を行なうものとする。

### 4) 保守業務員

(1) 乙は、この業務の着手にあたり、業務に従事する者（以下「保守業務員」という。）を甲に届け出なければならない。また、保守業務員に変更が生ずる場合は、あらかじめ甲に届け出なければならない。

(2) 乙は、保守業務員に次の事項を遵守させなければならない。

① 会社名の入った清潔な作業服を着用し、胸に名札を付け、保守業務員としての品位をたもつようにすること。

② 本契約及び本市の諸規定を遵守するとともに、職員及び来庁者に対して不快感を与えないよう注意すること。

③ 効率的かつ迅速に業務を行ない、粗漏のないよう作業を遂行すること。

④ 業務中の安全管理及び災害防止等に注意し、事故や災害等が発生した場合に最善の処置ができるよう体制を整えておくこと。

⑤ 保守技術の向上を図るため、保守業務員に種々の研修を行なうよう努めること。

⑥ 保守業務員の休暇、病気又は交通スト等があった場合でも、業務に支障のないよう手配すること。

5) 実施計画書の提出

(1) 乙は、この業務の着手にあたり、保守年間計画表を甲に提出し、甲の承認を得なければならない。

(2) 乙は、毎月25日までに、翌月の保守実施計画書を甲に提出し、甲の承認を得なければならない。

6. 警備業務

1) 業務概要

施設の保全及び安全な環境を維持するよう常駐警備及び機械警備を実施する。

2) 業務内容

(1) 施設出入口の施錠、警備及び案内に関すること。

(2) 不法行為者及び不審物の発見と排除に関すること。

(3) 戸締り、火元、水道及び消灯の確認に関すること。

(4) 施設内外の巡視に関すること。

(5) 機械警備装置盤、防災盤、非常放送盤及びエレベーター監視盤等の監視及び操作並びに連絡に関すること。

(6) その他庁舎管理者の指示事項に関すること。

3) 業務時間

常駐警備	月曜日、火曜日、 祝日の翌日及び 第4金曜日	17:00から21:30まで
	水曜日～金曜日	19:00から21:30まで
	土曜日、日曜日 及び祝日	18:00から21:30まで(12月29日 から翌年の1月3日までの8:30から21: 30までの間については、警備員の人数を2名 以上とする。)
機械警備	警備装置がセットされている時間帯	

※常駐警備は、令和8年4月1日から令和11年3月31日まで

※機械警備は、令和8年3月1日から令和11年3月31日まで

4) 警備員の人数は次のとおりとする。

月曜日、火曜日、祝日の翌日及び第4金曜日 … 2名以上

水曜日から金曜日まで … 2名以上

土曜日、日曜日及び祝日 … 2名以上

## 5) 警備機器

- (1) 履行開始前までに、機械警備業務に支障をきたさぬよう乙の負担で警備機器を適正に配置すること。なお、機器の設置にあたっては、甲の所有する電話回線を使用するとともに、事前に甲よりセキュリティープランの承諾を得ること。(標準プラン別紙1(機械警備)のとおり。)
- (2) 火災発生時に対応できるよう甲の設置する火災警報装置盤より信号を受信し、機械警備と併せて監視できるプランとすること。
- (3) 設備異常に対応できるよう甲の設置する設備警報盤より信号を受信し、機械警備にて監視できるプランとすること。
- (4) 履行終了後は、乙の負担により速やかに警備機器を撤去すること。ただし、次回に本業務を乙が受注した場合は、機械警備業務に支障をきたさない場合に限り既設機器の使用を認めることとする。この場合であっても、本業務に耐え難い機器又は耐用年数の到来する機器等がある場合は、乙の負担で適宜交換すること。
- (5) 警備機器の設置に必要な配線敷設用の空配管は甲にて別途工事にて準備し、乙へ提供するものとする。

## 6) 警備員

- (1) 乙は、この業務の着手にあたり、業務に従事する者(以下「警備員」という。)を甲に届け出なければならない。また、警備員に変更が生ずる場合は、7日前までに甲に届け出なければならない。
- (2) 警備員の資格要件
  - ① 平常警備業務及び夜間常駐警備業務が可能な者とする。
  - ② 契約期間は65歳の誕生日までとする。

ただし、65歳前に採用された者について、業務を行う上で、健康や勤務態度に特段支障がないと甲に判断され、承認を受けた場合は、その限りではない。
  - ③ 警備業法(昭和47年法律第117号)第14条に定める警備員の制限規定に抵触していない者とする。
  - ④ 警備員指導教育責任者又はその資格者より警備業法第21条及び同法施行規則(昭和58年総理府令第1号)第38条に定める教育項目の指導教育を受けた者とする。
- (3) 乙は、警備員に次の事項を遵守させなければならない。
  - ① 業務中は、会社名の入った制服及び制帽を着用し、胸に名札を付け、警備員としての品位を保つようにすること。
  - ② 本契約及び本市の諸規定を遵守するとともに、諸規定の違反者及び違反行為の取締りを行なうこと。

③ 乙は、警備技術の向上を図るため、警備員に種々の研修を行なうよう努めなければならない。

④ 乙は、警備員の休暇、病気又は交通スト等があった場合でも、業務に支障のないよう手配すること。

7) 業務報告

乙は、業務日誌を毎日作成し、甲に提出しなければならない。

8) 光熱水費及び警備員控室等

(1) 乙は、業務に使用する用具（懐中電灯、護身用具、その他装備品及び消耗品）及び滞在必需品（食品類及び食器等）を負担する。

(2) 甲は、業務に必要な電話、光熱水費等の使用料を負担する。ただし、乙は必要最小限の使用にとどめなければならない。

(3) 甲は、机、椅子、ロッカーを無償で乙に提供する。ただし、乙は善良な管理者の注意をもってこれを維持管理しなければならない。

9) 異常時の措置

火災その他異常事態を発見し、又はその通報を受けた場合は、最善の措置を施した後、速やかに緊急連絡体制（別途指示）に従い関係者に連絡し、適切な処理を行うものとする。

7. 清掃業務

1) 業務概要

施設の環境を良好な状態に維持するよう日常清掃又は定期清掃を実施し、常に衛生的で快適な環境を保持する。

2) 業務内容

清掃業務の対象となる清掃箇所及び清掃内容は別紙2（清掃業務）のとおりとする。

3) 業務時間

(1) 乙は、準備期間を含めた令和8年3月1日から令和11年3月31日までの開館日 午前8時30分から午後4時30分まで日常清掃業務を実施する。

(2) 乙は、別紙2（清掃業務）に定める定期清掃業務の回数を、原則平日日中帯に実施するものとする。

定期清掃回数	実施月
2/年	9月・3月
3/年	5月・9月・1月

#### 4) 清掃業務員

- (1) 乙は、この業務の着手にあたり、業務に従事する者（以下「清掃業務員」という。）を甲に届け出なければならない。また、清掃業務員に変更が生ずる場合は、あらかじめ甲に届け出なければならない。
- (2) 清掃業務員の契約期間は65歳の誕生日までとし、日常清掃業務が可能な者であること。  
ただし、65歳前に採用された者について、業務を行う上で、健康や勤務態度に特段支障がないと甲に判断され、承認を受けた場合は、その限りではない。
- (3) 乙は、清掃業務員に次の事項を遵守させなければならない。
  - ① 会社名の入った清潔な作業服を着用し、胸に名札を付け、清掃業務員としての品位をたもつようにすること。
  - ② 本契約及び本市の諸規定を遵守するとともに、職員及び来庁者に対して不快感を与えないよう注意すること。
  - ③ 効率的かつ迅速に業務を行ない、粗漏のないよう作業を遂行すること。
  - ④ 業務中の安全管理及び災害防止等に注意し、事故や災害等が発生した場合に最善の処置ができるよう体制を整えておくこと。
  - ⑤ 清掃技術の向上を図るため、清掃業務員に種々の研修を行なうよう努めること。
  - ⑥ 清掃業務員の休暇、病気又は交通スト等があった場合でも、業務に支障のないよう手配すること。

#### 5) 業務報告

乙は、業務日誌を毎日作成し、甲に提出しなければならない。

#### 6) 社内品質管理検査の実施及び報告（年1回）

乙は、清掃品質向上の目的から建築物清掃評価資格者（1級又は2級）を選任し、当該資格者によるインスペクションを実施すること。また、その結果を報告書（品質シート、評価集計表、改善指示書）として、甲へ提出するとともに清掃品質について意見交換を行い、甲より、改善指導があった場合は、必要な措置を講ずること。なお、建築物清掃評価資格者（1級又は2級）については、契約締結前迄に担当課へ当該資格証（写し）及び自社社員であることを証明する書類（雇用保険被保険者資格取得等確認通知書（写し）等）を提出すること。（直接雇用関係にある常時雇用者とし、派遣職員、臨時職員、パートタイマー又は第三者への再委託は認めない）

#### 7) 清掃器具及び諸材料等

- (1) 乙は、業務に使用する清掃用具及び諸材料（洗剤、ワックス等）を負担する。  
なお、持ち込む清掃用具等には、所有者が容易に判断できるように会社名を明記すること。

- (2) 乙は、業務に使用する機械器具及び諸材料について、床・壁面その他清掃箇所に  
応じ、適正かつ良質なものを使用しなければならない。
  - (3) 甲は、業務に使用する消耗品（トイレトペーパー、石鹼水、汚物入袋、市指定  
ゴミ袋、かさ収納袋、茶葉及び紙コップ等）を乙に提供し、乙はこれを補充する。
- 8) 業務中の危険防止及びその他の注意事項
- (1) 乙は、高所、通路上における業務の場合は、来館者に支障のないようにすると  
ともに、職員及び来館者の安全を確保するための措置を行なうものとする。
  - (2) 乙は、業務のため机その他の備品を移動するにあたっては、損傷しないように取  
扱い、業務終了後は速やかに元の位置に復さなければならない。
  - (3) 乙は、業務中に備品等を破損した場合、又は施設等に損傷その他の異常があった  
場合は、直ちに甲に連絡し適切な処理を行なうものとする。
  - (4) 乙は、紙くず等から廃棄物ではないと思われる書類等を発見した場合は、直ちに  
甲に連絡し適切な処理を行なうものとする。
  - (5) 乙は、古紙回収の際、禁忌品等が混入しているのを発見した場合は、直ちに甲に  
連絡し適切な処理を行なうものとする。
- 9) 光熱水費及び清掃業務員控室等
- (1) 甲は、清掃業務員控室、ソファ及びロッカーを無償で乙に提供する。ただし、  
乙は善良な管理者の注意をもってこれを維持管理しなければならない。
  - (2) 甲は、業務に必要な電話、光熱水費等の使用料を負担する。ただし、乙は必要最  
小限の使用にとどめなければならない。
- 10) 基本的な清掃方法
- (1) 床の掃き拭きは、床用ブラシ等で掃いて大きな塵埃を除き、微細な埃や汚れを濡  
れモップ等で拭きとり、塵払いには真空掃除機を使用する。
  - (2) 水拭き掃除は、常に清水を用いて汚水を飛散させることのないようモップ、雑巾  
等を硬く絞って使用する。
  - (3) 床面洗浄は、除塵した床面に適性洗剤を塗布してフロアマシンで洗浄後、濡れモ  
ップ等で水拭きを行なう。
  - (4) 表面洗浄樹脂ワックス仕上げは、除塵した床面に適性洗剤を塗布して樹脂ワック  
スの表層をフロアマシンで洗浄後、ワックスのクロス塗り仕上げをする。
  - (5) 剥離洗浄樹脂ワックス仕上げは、床面に剥離剤を塗布し樹脂ワックスの層をフロ  
アマシンで除去し、ワックスのクロス塗り仕上げをする。
  - (6) 窓ガラス清掃は、適性洗剤でガラス面を洗浄後、専用スクイジーで拭き取る。室  
内拭き抜け部及び外部高所作業の際は、ローリングタワーやオリジナル梯子等を用  
いて作業にあたる。施設には高所作業を行なう設備は一切備わっていないので、乙  
において適宜用意する。(なお、構造上、安全が確保できない箇所は対象外とする。)

- (7) ガラス器具、鏡、陶器類及び真ちゅう、ステンレスその他の金属類の清掃仕上げは、良質の乾布を使用して磨きあげる。
- (8) 腰板、幅木及び扉等の清掃は、乾布拭き又は水拭きを行ない、汚れに応じて適性洗剤等で汚れを除去する。
- (9) 絨毯及びカーペット清掃は、真空掃除機で表面の塵や土砂を除去し、絨毯は損傷しないよう縫い目に従って念入りに清掃する。
- (10) 絨毯及びカーペットクリーニングは、真空掃除機で除塵後、専用洗浄機を用いて洗剤の泡等で洗浄し、乾燥後に起毛、調整する。なお、OAフロアは、水の使用を極力避け、機器及び配線に支障を及ぼさないよう注意すること。また、電気等が床配線されている箇所についても水の使用は必要最小限にとどめる。
  - (11) 金属磨きは、専用磨き剤等で仕上げる。
  - (12) 屑入れ清掃は、内容物を所定の場所へ集積後、容器を拭きあげる。
  - (13) 机、椅子及び書棚等は、乾布拭き又は水拭きを行ない、汚れに応じて適性洗剤等で汚れを除去する。
  - (14) 床面等の汚れは、速やかに適性洗剤等を用いて汚痕の出ないようにする。
  - (15) 扉の取手清掃は、乾布拭き又は水拭きを行ない、汚れに応じて適性洗剤等で汚れを除去する。
  - (16) ベビーコーナー及び布製ソファ等は、真空掃除機で表面の塵を除去後、消臭除菌剤を散布する。
  - (17) 日常清掃にて回収したごみについては、施設敷地内に指定された集積所へ定期的に運搬する。この場合、業務日誌にゴミの数量を記載し報告する。
  - (18) 傘立ての清掃は、乾布拭き又は水拭きを行ない、汚れに応じて適性洗剤等で汚れを除去する。また、傘収納袋がある場合は必要に応じ、補充するとともに、使用済み傘収納袋を回収する。

## 8. 業務範囲及び建物概要

業務範囲及び建物概要は次のとおり。

- (1) 施設敷地面積      13,418.18㎡
- (2) 施設床面積        3,231.10㎡
- (3) 構            造      RC造一部鉄骨造 地上2階

## 9. 個人情報の保護

乙は、この業務にあたり知り得た個人情報について、業務期間中はもとより業務終了後においても、みだりに他人に知らせ、又は不当な目的に使用するなど、個人の権利利益を侵害することのないよう、適正に取り扱わなければならない。

## 10. 業務の引継ぎ

乙は、甲より指示があった場合、業務期間の最終月において、通常の業務を行なう他、業務を履行する上で必要な事項を、甲の指定する者に引き継がなければならない。

### 11. 一括再委託の禁止等

- 1) 乙は、業務の一部を第三者に委任し、又は請け負わせようとするときは、あらかじめその請負人の名称、下請負代金額、下請負の内容その他必要な事項について、甲の承諾を得なければならない。(但し、警備業務(機械警備を含む)並びに清掃業務に関しては、第三者に委任し、又は請負わせてはならない。)
- 2) 乙は、清掃業務に係る社内品質管理検査の実施にあたり、検査及び建築物清掃管理評価資格者を第三者に委任し、又は請負わせてはならない。
- 3) 乙は、業務の一部を第三者に委任し、又は請け負わせるときは、乙と下請負業者の間で取り交わした契約書の写しを甲に提出しなければならない。
- 4) 乙は、業務の一部を第三者に委任し、又は請け負わせるときは、庁舎管理業務の実施に係る施行体制図を甲に提出しなければならない。

### 12. 許認可について

乙は、本業務を遂行するにあたり、以下の許認可を有していること。

なお、乙は下記の許認可を有していることを証する書類(写し可)を契約締結前までに甲へ提出すること。

- ① 警備業法第4条の規定に基づく認定を都道府県公安委員会から受けていること。
- ② 警備業法第40条の規定に基づく機械警備業務を宮城県公安委員会に届け出ていること。
- ③ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律に基づく建築物環境衛生総合管理業を宮城県に登録していること。

### 13. 支払い方法

委託料の支払い方法は、毎月の業務履行確認後、乙の請求に基づき支払うものとする。毎月の請求額は、委託契約金額(消費税を含む。)を契約月数で割った額とし、これにより算出した額に千円未満の端数が生じる場合は業務最終月(令和11年3月分)で調整する。

毎月の請求額 = 委託契約金額 / 37ヶ月  
(千円未満端数切り捨て) (消費税を含む。)

※千円未満端数切り捨て額については、業務最終月に含めて請求する。

## 特記仕様書

### 1. 設備保守項目

No.	設備保守項目	ページ
1	1. 自家用電気工作物保安管理業務	10, 11
2	2. 消防設備保守点検	12
3	3. 換気空調保守点検      マルチエアコン保守点検	13
4	3. 換気空調保守点検      パッケージエアコン保守点検	13
5	3. 換気空調保守点検      全熱交換器保守点検	14
6	3. 換気空調保守点検      シロッコファン	14
7	3. 換気空調保守点検      ダクト形換気扇	14
8	3. 換気空調保守点検      フロン排出抑制法簡易・定期点検	15
9	4. 給排水設備保守点検      ヒートポンプ式給湯器保守点検	16
10	4. 給排水設備保守点検      電気温水器保守点検	16
11	4. 給排水設備保守点検      排水ポンプ保守点検	16
12	5. 建築基準法第12条点検      特定建築物定期調査	17
13	5. 建築基準法第12条点検      防火設備定期検査	18
14	6. その他点検      自動ドア保守点検	19
15	6. その他点検      エレベーター保守点検	19
16	7. 環境衛生業務      建築物環境衛生管理技術者選任	20
17	7. 環境衛生業務      ねずみ害虫防除	20
18	7. 環境衛生業務      空気環境測定	20

### 2. 一般事項

- (1) 点検報告書は、各機器の設備保守作業が終了した日から2週間以内に提出すること。
- (2) 契約期間内に異常等が発生した場合は、直ちに技術者を派遣し速やかに点検整備を実施すること。なお、当該費用は契約金額の範囲内での対処とし、誠実な保守をもって防ぎ得なかった場合や契約外修理費が発生する場合は、別途見積書を提出すること。
- (3) 設備保守作業にあたっては、作業が与える影響に配慮するとともに作業中の事故防止に留意すること。また、職員及び来庁者に危険のないよう特段の注意をはらうこと。
- (4) 設備保守作業に通常要する雑材及び消耗品（塗料、ウェス、養生シート、研磨剤、グリース及びヒューズ等）は、乙が提供すること。
- (5) 設備保守作業にあたっては、電気事業法、消防法、建築基準法、フロン排出抑制法、建築物における衛生的環境の確保に関する法律、労働安全衛生法及びその他の関係法令を遵守すること。

## 1. 自家用電気工作物保安管理業務

### (1) 業務内容

- ① 巡視点検、測定及び試験を行った結果、経済産業省令に定める技術基準の規定に適合しない事項があるときは、必要な指導又は助言を行う。
- ② 電気工作物の事故発生に際し、応急措置を指導するとともに、事故原因の究明に協力し、再発防止につき、とるべき措置を指導又は助言し、必要に応じ臨時点検を行い、電気事業法第106条の規定に基づく電気関係報告規則に定める電気事故報告書作成及び手続きの指導を行う。
- ③ 電気事業法107条第3項に規定する立入検査の立会いを行う。

### (2) 設備概要・点検頻度および内容

#### □設備概要

受変電設備容量	800kVA
太陽光発電設備容量	100kW
区分	自家用電気工作物
管理対象	受変電設備・太陽光発電設備

#### □点検期間・頻度および内容（令和8年3月1日から令和11年3月31日まで）

点検区分	点検頻度	主な点検内容
受変電設備（月次点検）	年6回	<ul style="list-style-type: none"> <li>・キュービクル等の外観目視点検</li> <li>・漏洩電流の測定</li> </ul>
太陽光発電設備（月次点検）	年2回	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各機器の外観目視点検</li> </ul>
受変電設備および太陽光発電設備年次点検（停電点検）	年1回	<ul style="list-style-type: none"> <li>・受変電設備および太陽光発電設備の全体停電による精密点検</li> <li>・キュービクル等の清掃</li> <li>・接地抵抗測定</li> <li>・高圧、低圧絶縁抵抗測定</li> <li>・保護継電器試験</li> <li>・シーケンス試験</li> <li>・インターロック試験等</li> </ul>

※「月次点検」とは、設備が運転中の状態において点検を実施するもの。

※「年次点検」とは、主として停電により設備を停止状態で点検を実施するもの。

※故障等により修理・修繕が必要な際は別途契約とする。

※電気工作物の設置状態により点検項目の一部又は全部を省略することがある。

- ① 引込設備の絶縁抵抗測定は、停電範囲により実施できないことがある。
- ② 太陽電池発電所分充電部分の絶縁抵抗測定は、省略することがある。
- ③ 接地抵抗測定は、過去の実績によりその一部又は全部を省略することがある。
- ④ 絶縁油の酸価度試験及び絶縁破壊電圧試験は、過熱・変色・汚損等の異常がない場合、又はPCB油混入のおそれがある場合、一部又は全部を省略することがある。

- ⑤ 変圧器の二次側より配電盤の主開閉器電源側の絶縁抵抗測定は、当該電路の接地線の取外しが困難な場合、漏えい電流測定に替えることがある。
- ⑥ 次の設備以外の継電器の動作試験及び開閉器と継電器の連動試験にあつては、その一部又は全部を省略することがある。
  - i 引込設備の区分開閉器
  - ii 受電設備主遮断装置及びこれと同一場所に設置された遮断器、負荷開閉器※ 各点検項目は、機器ごとの信頼性並びに各点検項目と同等と認められる手法によって確認した場合にあつては、その結果により当該点検の一部に替えることがある。
- ⑦ 負荷設備の絶縁抵抗測定は、低圧電路の絶縁状態を監視する「低圧絶縁監視装置」、「漏電監視装置」等を用いる場合、その監視により当該点検に替えることがある。
- ⑧ 引込設備、受電設備及び配電設備の絶縁抵抗測定は、機器ごとの信頼性により、3年に2回以内の範囲において部分放電検出等による「絶縁診断測定」に替えることがある。
- ⑨ 引込設備の継電器の動作試験及び開閉器と継電器の連動試験は、機器ごとの信頼性により3年に2回以内の範囲において「制御配線点検」及び「継電器単体試験」に替えることがある。

### (3) 臨時点検

電器工作物に事故・故障が発生した場合又は発生するおそれがある場合は、その都度点検及び測定・試験を行う。

### (4) 主任技術者の不選任

本業務は、経済産業大臣の定める要件を満たした個人又は経済産業大臣が指定する法人に委託し実施する。

## 2. 消防設備保守点検

機器点検 年1回 総合点検 年1回

### (1) 点検方法・基準

- ①消防庁告示「消防用設備等の点検基準」および「点検要領」による。
- ②点検は原則として消防設備士または認定消防設備点検資格者が実施すること。
- ③点検結果は「消防用設備等点検結果報告書」にまとめ、管轄消防署へ提出すること。

### (2) 主な点検項目

- ① 自動火災報知設備
- ② 防排煙制御設備
- ③ 屋内消火栓設備
- ④ 誘導灯および誘導標識
- ⑤ 非常放送設備
- ⑥ 消火器

### (3) 消防訓練補助作業（年1回）

甲の消防訓練時に、乙は技術員を派遣し、訓練の立会・補助作業を行うものとする。

### (4) その他

- ①故障等により修理・修繕が必要な際は別途契約とする。
- ②消火器の機能試験、各種耐圧試験については別途契約とする。

### 3. 換気空調保守点検

#### (1) マルチエアコン保守点検 (室外機6台/室内機20台)

パッケージエアコン保守点検 (室外機2台/室内機2台)

・点検回数：年2回

(室外機)

項目	点検内容
外観・周辺	外装・配管保温材の劣化、損傷確認
	室外機周囲の吸い込み・吐き出し環境・障害物確認
	固定金具・架台の錆び、ゆるみ確認
運転データ	冷媒圧力・温度測定 (冷房時・暖房時)
	運転電流・電圧測定
	吸い込み・吹き出し温度測定
冷媒系統	冷媒漏洩確認
	サービスパルプ部の油漏れ・保温材確認
電気系統	制御盤・端子台ゆるみ・焼損痕確認
	絶縁抵抗測定 (圧縮機・ファンモーター)
圧縮機・ファン	圧縮機の運転音・振動確認
	ファンモーターの回転状態、異音確認
	ファン羽根・フィン損傷確認
熱交換器系	熱交換器フィンの目詰まり・腐食確認
安全・制御機能	各センサーのデータ確認 (温度・圧力)
	安全装置作動 (高圧・低圧・過負荷リレー等)

(室内機)

項目	点検内容
外観・周辺	本体外装の損傷・変形・変色確認
	吸い込み・吹き出しの障害物・汚れ確認
フィルター・吸い込み部	フィルターの破損の有無
	フィルター清掃 (吸塵又は水洗い)
	吸い込みグリルの破損の有無、清掃
熱交換器	熱交換器フィンの汚れ・目詰まり・腐食確認
送風系	ファンの汚れ・損傷・バランス確認
	送風音の異常 (ベアリング摩耗等)
	風量測定 (必要に応じて)
ドレン系	ドレンパン点検 (ファイバースコop 使用)
運転データ	吸い込み・吹き出し温度測定 (冷房時・暖房時)
	リモコン動作確認 (設定・エラー表示)
電気系	端子台結線のゆるみ・焼損痕確認

※当該点検 (年2回) をフロン排出抑制法簡易点検 (2回分) に兼ねることができる。

※故障等により修理・修繕が必要な際は別途契約とする。

(2) 全熱交換器保守点検（15台）

・点検回数：年2回

項目	点検内容
外観・設置状態	本体外装の損傷・変形・腐食確認
	固定金具・吊りボルトのゆるみ確認
フィルター・エレメント	プレフィルター清掃（吸塵又は水洗い）
	エレメントの破損・目詰まり確認
送風ファンモータ	モータの運転音・振動確認
	モータ電流・電圧測定
ダンパ切替機構	ダンパの動作確認
電気・制御系	圧縮機の運転音・振動確認
	ファンモータの回転状態、異音確認
	ファン羽根・フィン損傷確認
熱交換器系	熱交換器フィンの目詰まり・腐食確認
安全・制御機能	絶縁抵抗測定（ファンモータ）
	コントローラー・リモコン動作確認

※エレメント清掃は別途契約とする。

※故障等により修理・修繕が必要な際は別途契約とする。

(3) シロッコファン（7台）

・点検回数：年1回

項目	点検内容
外観・設置状態	本体ケーシングの損傷・変形・腐食確認
	固定金具・吊りボルトのゆるみ確認
送風ファンモータ	モータの運転音・振動確認
	モータ電流・電圧測定
	絶縁抵抗測定

※故障等により修理・修繕が必要な際は別途契約とする。

(4) ダクト形換気扇（3台）

・点検回数：年1回

項目	点検内容
外観・設置状態	本体ケーシングの損傷・変形・腐食確認
	固定金具・吊りボルトのゆるみ確認
吸い込みグリル	グリルの清掃
ファン・羽根	羽根の損傷・変形確認
	羽根のバランス・異音確認
ファンモータ	モータの運転音
	電圧・電流測定
	絶縁抵抗測定

※故障等により修理・修繕が必要な際は別途契約とする。

(5) フロン排出抑制法簡易・定期点検

マルチエアコン保守点検（室外機6台/室内機20台）

パッケージエアコン保守点検（室外機2台/室内機2台）

・点検回数：簡易点検 4回/年

定期点検 1回/3年

区分	点検内容
簡易点検	外観・配管・接続部の破損や損傷
	運転音・振動の異常
	オイル痕・霜・凍結などの漏えい兆候
	冷媒表示・使用量ラベルの確認
定期点検 圧縮機 7.5kW 以上 50kW 未満	直接法又は間接法による冷媒ガス漏洩検査

※定期点検は法定で定める有資格者による点検とすること。

#### 4. 給排水設備保守点検

##### (1) ヒートポンプ式給湯器保守点検（2台）

・点検回数：年1回

項目	点検内容
外観・設置状態	ヒートポンプユニット外装の損傷・腐食確認
	タンクユニット外装・配管接続部の漏水・錆び確認
	架台・固定ボルトのゆるみ・腐食確認
ヒートポンプユニット室外機	冷媒配管の油じみ確認
	圧縮機運転音・振動確認
	ファンモータの回転・異音確認
	室外機周囲の吸い込み・吐き出し環境・障害物確認
貯湯タンクユニット	安全弁（逃し弁）の作動確認
	排水口部水漏れ確認
	漏電遮断器の点検
	給水ストレーナ清掃
	即湯ストレーナ清掃 ※即湯・混合給湯機種に限る タンク内部の清掃 ※即湯・混合給湯機種に限る

※故障等により修理・修繕が必要な際は別途有償とする。

##### (2) 電気温水器保守点検（4台）

・点検回数：年1回

項目	点検内容
電気温水器	電源コードの熱の有無、損傷・劣化確認
	コンセント周囲およびプラグ清掃
	逃し弁の動作確認
	間欠エア抜き弁の動作確認
	本体および各配管接続部からの漏水確認
	タンク内部の清掃

※故障等により修理・修繕が必要な際は別途有償とする。

##### (3) 排水ポンプ保守点検（1組）

・点検回数：年1回

項目	点検内容
外観・環境	本体腐食・損傷・槽内異物の確認
電気系	電圧・電流測定・絶縁抵抗測定
フロートスイッチ	水位による自動起動・停止、交互運転動作の確認
逆止弁・仕切弁	正常に動作し逆流がないことを確認
ポンプ	動作時の運転音確認

※ポンプの設置環境上、目視が難しい場合は甲乙協議のうえ、電気系のみ点検とする。

※故障等により修理・修繕が必要な際は別途有償とする。

## 5. 建築基準法第12条点検

### (1) 特定建築物定期調査

- ①点検回数 3年に1回
- ②点検内容 特定行政庁指定の定期調査（検査）報告書並びに調査（検査）結果表に定めるとおり
- ③点検資格 一級建築士・二級建築士又は特定建築物調査員
- ④対象設備 敷地・外部仕上・防火・避難関係
- ⑤報告様式 以下のとおり

#### ◇点検報告書一覧

構成書類	
報告書	定期調査（検査）報告書
	調査（検査）結果表
	調査結果図
	付近見取図
	配置図 ※1
	写真 ※2
概要書	定期調査（検査）報告概要書

※建築物に添付する配置図と各階平面図は調査結果表・調査結果図により、建築物の敷地、構造及び建築設備の状況が明らかな場合は不要とする。

※要是正項目があった場合など必要に応じて添付とする。

### ⑥その他

- ・乙は点検資格者について、契約締結前迄に甲へ上記③に定めるいずれかの資格証（写し）及び自社社員であることを証明する書類（雇用保険被保険者資格取得等確認通知書（写し）等）を提出すること。

なお、資格者においては直接雇用関係にある常時雇用者とし、派遣・臨時社員、パートタイマー又は第三者への再委託は認めない。

- ・外壁全面打診検査が必要な場合は別途と有償する。
- ・調査結果に基づく修理・修繕は別途有償とする。
- ・特定行政庁への報告書の届出が必要な場合は、乙にて行うこと。

（新築により初回免除となる場合は、特定行政庁への報告は不要とする。）

(2) 防火設備定期検査

- ①点検回数 1年に1回
- ②点検内容 特定行政庁指定の定期調査(検査)報告書並びに調査(検査)結果表に定めるとおり
- ③点検資格 一級建築士・二級建築士又は防火設備検査員
- ④対象設備 防火戸、防火シャッター
- ⑤報告様式 以下のとおり

◇点検報告書一覧

構成書類	
報告書	定期調査(検査)報告書
	調査(検査)結果表
	調査結果図
	付近見取図
	配置図 ※1
	写真 ※2
概要書	定期調査(検査)報告概要書

※建築物に添付する配置図と各階平面図は調査結果表・調査結果図により、建築物の敷地、構造及び建築設備の状況が明らかな場合は不要とする。

※要是正項目があった場合など必要に応じて添付とする。

⑥その他

- ・乙は点検資格者について、契約締結前迄に甲へ上記③に定めるいずれかの資格証(写し)及び自社社員であることを証明する書類(雇用保険被保険者資格取得等確認通知書(写し)等)を提出すること。  
なお、資格者においては直接雇用関係にある常時雇用者とし、派遣・臨時社員、パートタイマー又は第三者への再委託は認めない。
- ・調査結果に基づく修理・修繕は別途有償とする。
- ・特定行政庁への報告書の届出が必要な場合は、乙にて行うこと。  
(新築により初回免除となる場合は、特定行政庁への報告は不要とする。)

## 6. その他点検

### (1) 自動ドア保守点検 (6台) NS-2 (NATRUSスタンダード)

- ・点検回数 年2回

#### 主な点検項目

- |                        |
|------------------------|
| ① ドアエンジン装置本体           |
| ② ドアエンジン動力部装置          |
| ③ ドアエンジン制御部装置          |
| ④ ドアエンジン操作スイッチ及び制御スイッチ |

#### 主な作業内容

- |                              |
|------------------------------|
| ① ドアエンジン装置各部の点検及び調整          |
| ② ドアエンジン開閉速度、クッション作動の異常の有無   |
| ③ オイル漏れの有無、点検及び調整            |
| ④ ドアエンジン装置の電気回路の異常の有無・点検及び調整 |
| ⑤ オイル不足、潤滑油の不足の有無、点検及び補充     |
| ⑥ 扉が当たっていないか、摺れていないかの点検及び調整  |
| ⑦ 消耗度の著しい部品がないかの点検           |

※保守点検並びに消耗部品交換は、メーカーによる保守・交換とする。

※メーカー保証適用外の部品交換等は別途有償とする。

### (2) エレベーター保守点検 (2基)

- ・点検回数 年4回 (現地点検3ヶ月に1回、年1回の法定点検1回含む。)
- ・点検内容 三菱エレベーターフルメンテナンス契約 (スタンダードプラン)
- ・機種仕様

三菱機械室レス乗用エレベーター
#1号機 乗用 900kg (13名) 45m/min 2stops (1-2F)
#2号機 乗用 600kg (9名) 45m/min 2stops (1-2F)

※エレベーター遠隔監視診断装置を設置し、24時間異常がないか監視すること。

※エレベーターかご内とメーカー管制センターとの間で通話ができるようにすること。

※リモート点検システム付とすること。

※保守点検並びに消耗部品交換は、メーカーによる保守・交換とする。

※メーカーフルメンテナンス契約適用外の部品交換等は別途有償とする。

## 7. 環境衛生業務

### (1) 建築物環境衛生管理技術者選任

#### ・選任技術者の主な役割

- ① 管理業務計画の立案
- ② 管理業務の指揮監督
- ③ 建築物環境衛生管理基準に関する測定または検査結果の評価
- ④ 環境衛生管理上、所轄保健所へ届出が必要な書類作成・提出
- ⑤ 保健所立入検査時の立会い

※建築物環境衛生管理技術者選任にあつては、他現場との兼任は認めないものとする。

※選任期間は、令和8年3月1日から令和11年3月31日まで

### (2) ねずみ害虫防除

作業	作業範囲	作業回数
総合調査	3, 231.10㎡	年2回
重点調査	3, 231.10㎡	年6回

※IPMによる施工とする。

### (3) 空気環境測定

・測定回数 年6回(2ヶ月に1回)

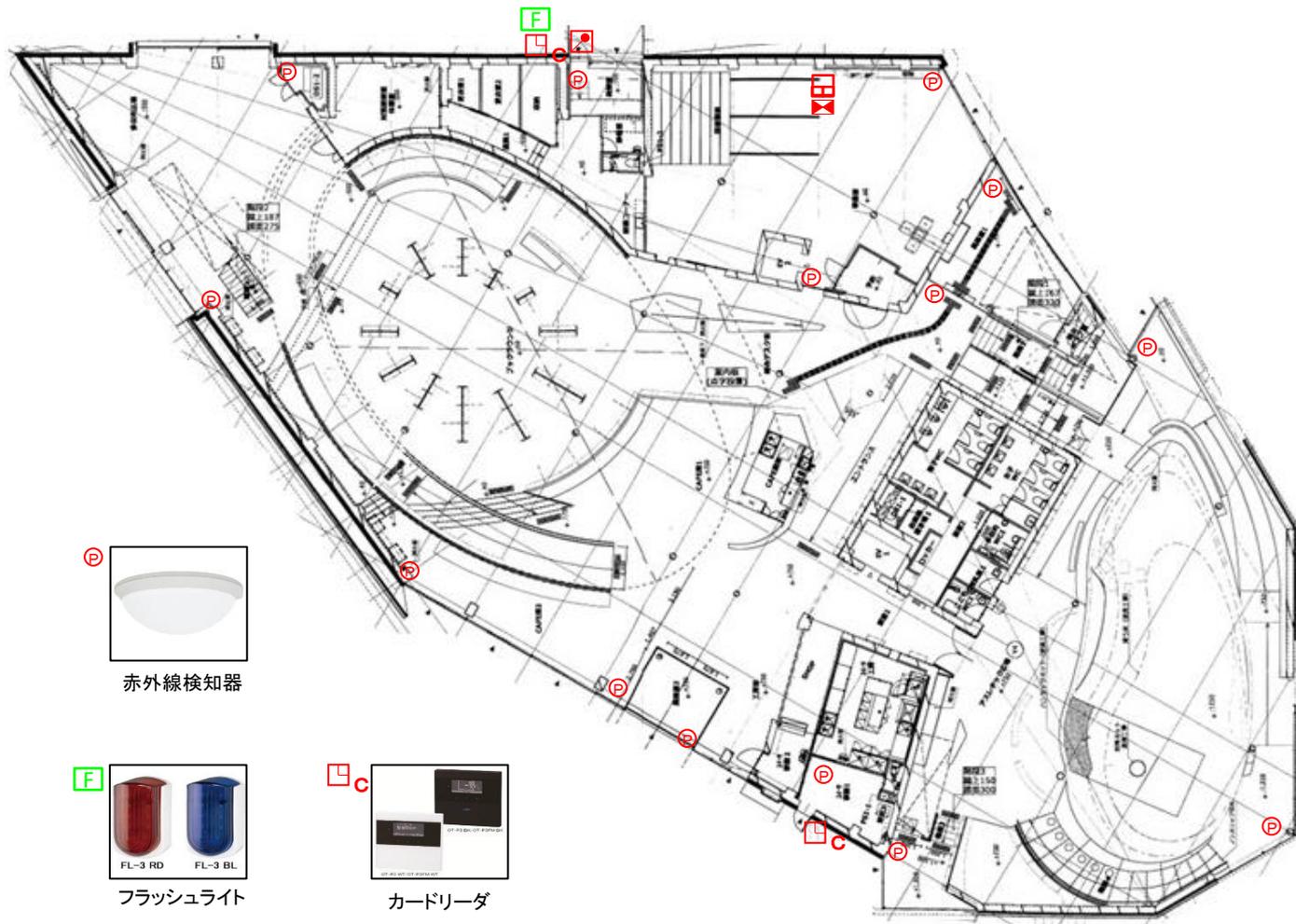
・測定箇所 室内10ポイント+外気1ポイント

測定項目	基準値
浮遊粉塵量	0.15mg/㎡以下
一酸化炭素含有率	100ppm以下
二酸化炭素含有率	1,000ppm以下
室内温度	17℃以上28℃以下
相対湿度	40%以上70%以下
中央気流値	0.5m/sec以下

※測定は平日日中帯とし、測定1箇所につき、午前・午後の2回測定とする。

# 別紙1(機械警備) 標準セキュリティプラン(1階部分)

記号	名称
	赤外線検知器
	カードリーダー
	フラッシュライト
	送信機
	電気錠制御装置
	電気錠



赤外線検知器

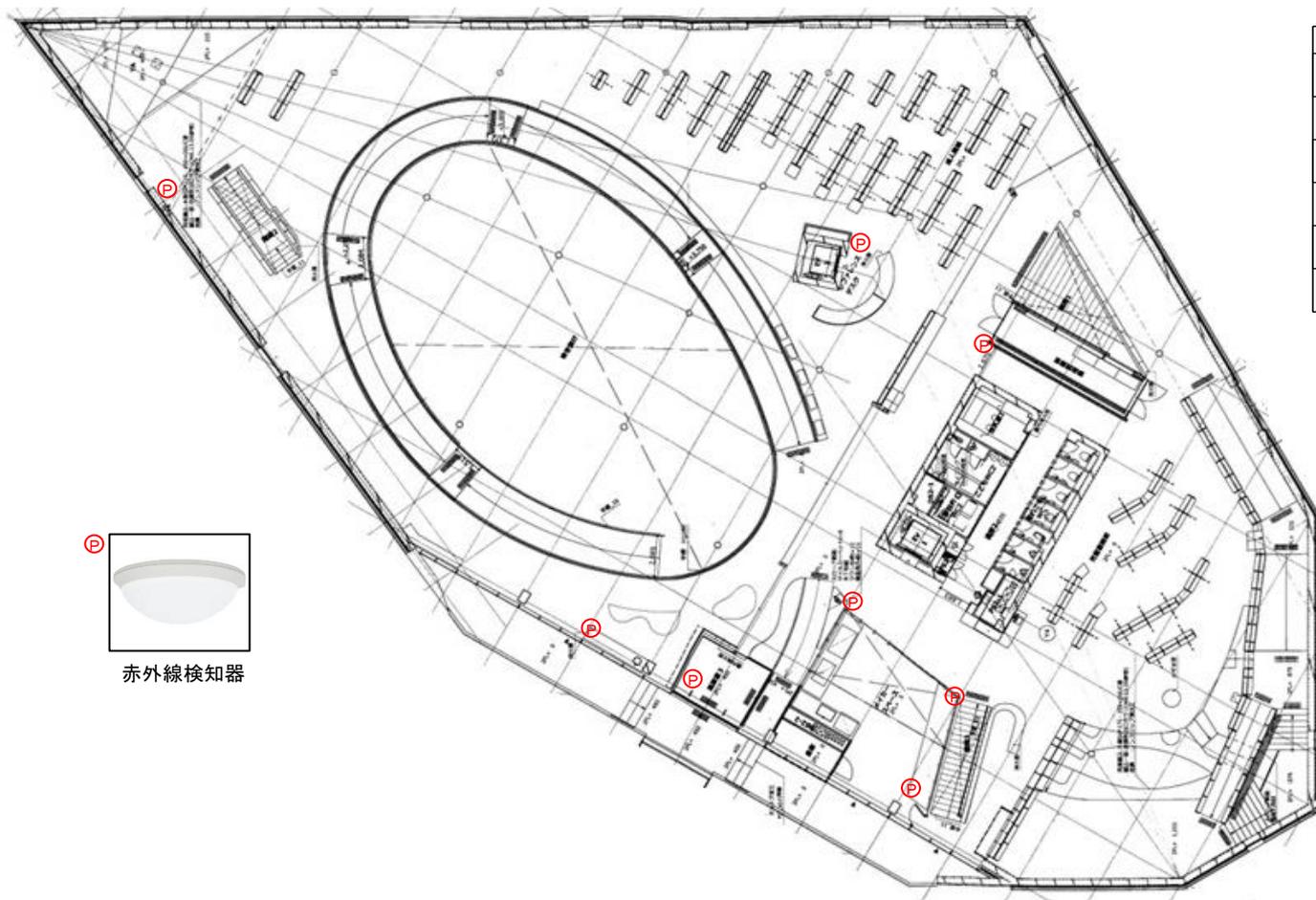


フラッシュライト



カードリーダー

# 別紙1(機械警備) 標準セキュリティプラン(2階部分)



記号	名称
Ⓟ	赤外線検知器
Ⓞ	カードリーダー
ⓕ	フラッシュライト
Ⓢ	送信機
ⓔ	電気錠制御装置
Ⓣ	電気錠



赤外線検知器

